

## **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**

### **SALA DE CASACIÓN CIVIL**

Magistrado Ponente

**ARIEL SALAZAR RAMÍREZ**

Bogotá D.C., catorce de junio de dos mil trece

Discutido y aprobado en sesión de doce de junio de dos mil trece

**Ref. exp.: 11001-02-03-000-2013-01259-00**

Se decide la acción de tutela promovida por Productividad para el Campo S.A. Procampo S.A. en concordato, Proagro S.A.S. antes Productos Agropecuarios Ltda. &Cía S. en C. Proagro Ltda. en Concordato y Química Moderna S.A. Quimor S.A. en concordato contra la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá y el Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de esta ciudad que resolvió las diferencias surgidas entre las accionantes y Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Pagos Procampo.

## **I. ANTECEDENTES**

### **A. La pretensión**

Las accionantes, solicitaron el amparo de su derecho fundamental al debido proceso que consideran



vulnerado, porque sin tener competencia para ello, el Tribunal de Arbitramento dirimió la controversia suscitada entre Fiduciaria Bancolombia S.A. y las accionantes, pues la cláusula compromisoria perdió vigencia desde el 13 de enero de 2003, fecha en la que se extinguió el contrato de arrendamiento celebrado entre las mencionadas; además, debido a que no se hizo una adecuada valoración probatoria en el laudo arbitral, y por cuanto la decisión se fundó en normas que no regulaban el asunto.

Con respecto a la Corporación judicial, estiman que sin una mayor análisis del recurso de anulación, se declaró infundado, con lo que se quebranta también su garantía constitucional.

En consecuencia, pretenden que se deje sin efecto la sentencia dictada por el Tribunal de Bogotá, para que en su lugar, se anule el laudo arbitral, su aclaración y complementación, como consecuencia de la falta de competencia del Tribunal de Arbitramento para resolver la controversia.

Solicitan también, que se declare terminado el contrato de arrendamiento, desde el 13 de enero de 2003, y como consecuencia de ello, se disponga que la cláusula compromisoria contenida en aquel es inexistente.

## **B. Los hechos**

### **1. Las accionantes, tramitaron proceso concursal en**



la modalidad de concordato o acuerdo de recuperación de negocios del deudor, ante la Superintendencia de Sociedades, bajo el abrigo de la Ley 222 de 1995.

2. La referida autoridad, dispuso en auto número 410.620.8555 de 28 de octubre de 1998, la acumulación de los procesos concordatarios mencionados.

3. En el proceso concursal se celebró un acuerdo inicial, en el que entre otras determinaciones, se convino constituir dos fiducias con los inmuebles de las convocadas al juicio, uno de ellos por diez años, para que a su término, con la venta de los bienes se cubrieran las obligaciones con los acreedores, predios que continuarían explotando las deudoras, a través de un contrato de arrendamiento con la fiduciaria, acuerdo que fue aprobado por la Superintendencia de Sociedades.

4. En el citado convenio se estableció *“En razón a que la sociedad Proagro Ltda., y Cía S. en C. es quien tiene la capacidad legal para operar el Depósito Habilitado de Aduanas constituido sobre parte de los inmuebles, según Resolución (...), LOS ACREEDORES instruyen al segundo patrimonio autónomo para que entregue a título de arrendamiento a LAS DEUDORAS, los bienes objeto del patrimonio autónomo. Los respectivos contratos de arrendamiento deberán celebrarse a más tardar dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha en que se culmine el proceso de inscripción en las respectivas oficinas de registro de instrumentos públicos del contrato de fiducia correspondiente a los inmuebles que conforman el segundo patrimonio autónomo y por el término que en la fecha de suscripción del respectivo contrato faltare para completar los diez años, contados a partir de la ejecutoria de la providencia mediante la cual se aprueba el acuerdo concordatario (...).”*



5. Posteriormente se autorizó la modificación del convenio inicial, debido a que las deudoras no lograron adquirir los recursos económicos para concluir los negocios fiduciarios.

6. En la reforma realizada el 4 de octubre de 2002, se pactó *“En razón a que la sociedad Proagro Ltda. y Cía S. en C. es quien tiene la capacidad legal para opera el Depósito Habilitado de Aduanas constituido sobre parte de los inmuebles (...), las DEUDORAS como fideicomitentes iniciales y LOS ACREEDORES que serán FIDEICOMITENTES DEFINITIVOS en el FIDEICOMISO PAGOS PROCAMPO, instruyen desde ahora a Fiducolombia S.A. como vocera de este fideicomiso, para que suscriba con las DEUDORAS, en la fecha de aprobación de EL NUEVO ACUERDO, un contrato de arrendamiento sobre la totalidad de los bienes fideicomitados. El texto del contrato de arrendamiento será el contenido en el ANEXO DIEZ. La vigencia de este contrato será hasta el 6 de abril de 2011, salvo terminación anticipada o prórroga de la misma”*.

7. En la misma acta de 2 de octubre de 2002, se liquidó el contrato de fiducia que con antelación habían celebrado las deudoras con Fiduanglo, *“Para efectos de instrumentalizar la liquidación de todos los contratos de fiducia existentes sobre algunos de los inmuebles relacionados en el artículo sexto de EL NUEVO ACUERDO y celebrados con la sociedad Fiduanglo S.A. hoy Lloyds Trust y permitir la dación en pago y la celebración del nuevo contrato de fiducia de que trata el capítulo IX siguiente, se procede con fundamento en lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley 222 de 1.995 a incluir en EL NUEVO ACUERDO los siguientes apartes.*

8. También se estableció que se daría por terminado el contrato de comodato precario celebrado entre los fideicomitentes y la Fiduciaria Lloyds Trust S.A.(Fiduanglo).



**9.** A la vez se determinó que *“en la medida en que LOS FIDEICOMITENTES detentan la tenencia material de los inmuebles mencionados, a título de comodato precario, no es necesaria la entrega material de los mismos por parte de LA FIDUCIARIA”*.

**10.** En el capítulo IX del acuerdo, se consignó que las deudoras transferirían la propiedad adquirida sobre los inmuebles en virtud de la terminación del contrato de fiducia suscrito con Lloyds Trust S.A. a favor del patrimonio autónomo Fideicomiso Pagos Procampo, administrado por la Fiduciaria Fiducolombia S.A..

**11.** En el Acuerdo Final, las deudoras cedieron *“a título de dación en pago (...) todos los derechos derivados del FIDEICOMISO PAGOS PROCAMPO al igual que su correspondiente Posición Contractual de Fideicomitentes”* a favor de sus acreedores, con el fin de que se tuvieran por *“cancelados la totalidad de los créditos”*.

**12.** El 4 de octubre de 2002 se celebró el contrato de arrendamiento, entre Fiducolombia S.A., en su calidad de vocera del patrimonio autónomo Fideicomiso Pagos Procampo y Productividad para el Campo S.A. Procampo S.A., Proagro Ltda. y Cía S. en C. y Quimor S.A. como arrendatarias.

**13.** En la cláusula décimo sexta del mencionado contrato se estableció *“cualquier diferencia que surja entre las partes con motivo de la ejecución y/o terminación de este contrato por cualquier causa será resuelta por un tribunal de arbitramento, conformado por un arbitro que será designado por la Cámara de Comercio de Bogotá. El tribunal tendrá su sede en la misma Cámara de comercio de Bogotá, fallara (sic) en derecho y tendrá un término de sesenta días desde la fecha de su*



*constitución para proferir el fallo. Al funcionamiento del tribunal en lo no previsto en esta cláusula se aplicarán las normas vigentes sobre la material al momento de su constitución”.*

**14.** El 13 de enero de 2003, se registró el contrato de fiducia celebrado con Fiducolombia, y la cancelación del anteriormente otorgado con Fiduciria Lloyds Trust S.A., en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles correspondientes.

**15.** Fiducolombia S.A. promovió demanda de restitución de inmueble arrendado, contra las ahora tutelantes, cuyo conocimiento correspondió al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Buga.

**16.** En el juicio abreviado el funcionario judicial decretó la nulidad de lo actuado, por hallar configurada la causal 1 del artículo 140 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que las partes habían acordado una cláusula compromisoria.

**17.** El Tribunal Superior de Guadalajara de Buga quien desató la apelación interpuesta en contra de esa providencia, dispuso su revocatoria, en proveído de 3 de julio de 2008.

**18.** Contra la anterior Corporación, Productividad para el Campo S.A., Productos Agropecuarios Ltda & Cía S. en C.S. y Química Moderna S.A., en concordato, promovieron acción de tutela.

**19.** Esta Sala en fallo de 28 de agosto de 2008,



tuteló el derecho al debido proceso, y ordenó a la accionada que dejara sin valor ni efecto el auto de 3 de julio de 2008, y las demás actuaciones subsiguientes, para que decidiera dentro del marco de la cláusula compromisoria inserta en el contrato, el recurso de apelación interpuesto.

**20.** La Sala de Casación Laboral que conoció de la impugnación del fallo de tutela, dispuso su confirmación el 15 de octubre de 2008.

**21.** Fiduciaria Bancolombia S.A. en su calidad de vocera del patrimonio autónomo Fideicomiso Pagos Procampo presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, convocó a Productividad Para El Campo S.A. Procampo S.A. en concordato, Productos Agropecuarios Ltda. & Cía. S. en C. en concordato Proagro Ltda. y Cía. S. en C.S. y Química Moderna S.A. Quimor S.A. en Concordato, ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, para que se conforme Tribunal de Arbitramento.

**22.** La demanda tiene como fundamento “*el pacto arbitral incluido en la Cláusula Compromisoria incorporada como Cláusula Décima Sexta (16) del Contrato de Arrendamiento*”, que fue modificado el 14 de junio de 2011.

**23.** En la transformación introducida se convino “*Cualquier diferencia que surja entre las partes con motivo de la ejecución y/o terminación de este contrato por cualquier causa será resuelta por un tribunal de arbitramento, conformado por un árbitro que será designado por la Cámara de Comercio de Bogotá. El tribunal tendrá su sede en la misma*”



*Cámara de Comercio de Bogotá, fallara (sic) en derecho y tendrá el término establecido en el artículo 19 del Decreto 2279 de 1989, es decir seis (6) meses contados desde la primera audiencia de trámite para proferir el fallo. (...).*

**24.** Como pretensiones del libelo, la actora solicitó que se declarara que las demandadas incumplieron el contrato de arrendamiento suscrito el 4 de octubre de 2002, como consecuencia de ello se declarara terminado el contrato, se ordenara la restitución de los inmuebles y el pago de los cánones adeudados debidamente indexados, junto con la indemnización correspondiente.

**25.** Se designó como árbitro único a Luis Carlos Gamboa Morales, y se instaló el Tribunal el 23 de febrero de 2011, y se admitió la demanda.

**26.** Notificadas las convocadas se opusieron a las pretensiones de la demanda, formularon las excepciones de *“El contrato de Arrendamiento adolece de nulidad por objeto y causa ilícita”, “Abuso del Derecho”, “Excepción de contrato no cumplido”, “canon incluido en el contrato adhesivo no tiene sustento legal”, “La cláusula que contiene el canon de arrendamiento es nula”, “Obligación de mitigar los propios daños”, “Excepción Genérica o Innominada”.*

**27.** Las convocadas presentaron también demanda de reconvención, en la que en solicitaron que se declarara la nulidad absoluta del contrato de arrendamiento, por adolecer de objeto ilícito, en subsidio se pidió la nulidad porque el contrato tenía causa ilícita, que se declarara el abuso del derecho por parte de la arrendadora, el incumplimiento de su parte, en la celebración del contrato de promesa de compraventa, o que





incurrió en un enriquecimiento sin justa causa, entre otras pretensiones y condenas.

**28.** La demandante se opuso a los pedimentos de la demanda de mutua petición, y presentó las excepciones de “*Falta de jurisdicción y/o competencia*”, para pronunciarse a la demanda de reconvección, “*Caducidad y/o Prescripción*”, “*Falta de Derecho del Demandante en Reconvección –Culpa de la Víctima*”, “*Excepción de contrato no cumplido*”, “*Legalidad de la actuación*”, “*Venir contra acto propio*”, “*Compensación*” y “*Genérica*”.

**29.** El 14 de julio de 2011, con ocasión de la primera audiencia de trámite, el Tribunal se declaró competente para conocer el proceso arbitral, con excepción de las pretensiones primera principal y primera subsidiaria de la demanda de reconvección.

**30.** En auto de 22 de julio de 2011 se decretaron las pruebas solicitada por las partes.

**31.** En el escrito de alegatos de conclusión las demandadas manifestaron que para el 4 de octubre de 2002, fecha en que se celebró el contrato de arrendamiento, el Fideicomiso Pagos Procampo, cuya vocera es Fiducolombia S.A. no era propietaria de los inmuebles arrendados, motivo por el que había arrendado cosa ajena, habida cuenta que el contrato de fiducia se perfeccionó hasta el 13 de enero de 2003, cuando se inscribió en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes.

Además advirtió que con ocasión de la liquidación



del contrato de fiducia celebrado con Lloyds Trust S.A., los inmuebles le fueron restituidos a las demandadas, en las que se radicó el derecho de dominio el 13 de enero de 2003, por lo que en esa fecha las mencionadas tuvieron la calidad de propietarias y arrendatarias de los predios, razón por la que el contrato de arrendamiento se extinguió, por el modo de la confusión.

**32.** El 30 de agosto de 2012 se profirió el laudo en el que se negó la objeción por error grave formulada por Fiduciaria Bancolombia S.A. contra el dictamen pericial, se declaró que las demandadas incumplieron el contrato de arrendamiento suscrito el 4 de octubre de 2002, se decretó la terminación del mismo, se ordenó que los inmuebles fueran restituidos en el término de 30 días hábiles, contados a partir de la ejecutoria del laudo, se condenó a las convocadas a pagar a favor de la convocante la suma de treinta y dos mil ciento cincuenta millones de pesos correspondientes al valor de los cánones de arrendamiento, así como los que se generen hacia el futuro y hasta que se restituyeran los predios, se negó la indexación reclamada, el pago de dos mil novecientos cincuenta millones setecientos mil pesos por concepto del IVA causado sobre las rentas y por concepto de indemnización de perjuicios por la no devolución de los inmuebles, el valor de los intereses moratorios adeudados desde la fecha en que dichos cánones se causaron y hasta que se hiciera el pago, se declararon infundadas las excepciones formuladas por las demandadas y se negaron las pretensiones de la demanda de reconvención, entre otras determinaciones.

**33.** La parte demandante solicitó aclaración y complementación del laudo.



**34.** En audiencia de 18 de septiembre de 2012 se negaron algunas de las peticiones de aclaración, corrección y complementación, y se accedió a otras solicitudes de corrección encaminadas a modificar el valor de las condenas impuestas a las demandadas. [Folio 514]

**35.** Las demandadas interpusieron recurso de anulación contra el laudo arbitral, con sustento en la causal prevista en el numeral 8 del artículo 38 del Decreto 2279 de 1989, esto es, por haber recaído el laudo sobre puntos no sujetos a la decisión de los árbitros o haberse concedido más de lo pedido.

**36.** En proveído de 14 de febrero último, el Tribunal Superior de Bogotá declaró infundado el recurso de anulación, tras considerar que el fallador se pronunció expresamente, sobre las pretensiones formuladas, sin dejar de resolver aspecto alguno del litigio.

**37.** En criterio de las peticionarias del amparo, dicha actuación vulnera su derecho fundamental, porque se desconoció que el contrato de fiducia sobre bienes inmuebles no se perfecciona con la entrega de los inmuebles, sino con la inscripción del contrato en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria, tal como lo establece el artículo 1228 del Código de Comercio, cuya falta de aplicación condujo al Tribunal de Arbitramento a no declarar la extinción por confusión, del contrato de arrendamiento, pues concurrió el 13 de enero de 2003, en una misma persona, esto es, en las tutelantes, la calidad de arrendatarias y propietarias de los inmuebles, motivo



por el que desde esa data, no tienen obligación de pagar los cánones; además, censuran la falta en la valoración de las pruebas que acreditaban tal hecho, esto es, los certificados de tradición y libertad de los predios.

Recriminan también que ante la extinción del contrato de arrendamiento, la cláusula compromisoria allí pactada, carece de vigencia, y que por lo tanto, el Tribunal de Arbitramento no era competente para conocer de los conflictos derivados del contrato a partir de la referida data.

Razones que consideraron suficientes para promover la queja constitucional.

### **C. El trámite de la instancia**

1. El 5 de junio de 2013 se admitió la acción de tutela, y se ordenó el traslado a los involucrados para que ejercieran su derecho a la defensa.

2. Las autoridades accionadas no hicieron pronunciamiento alguno.

## **II. CONSIDERACIONES**

1. Tal como ha sido sostenido por la jurisprudencia nacional, por regla general la acción de tutela no procede contra providencias judiciales y, por tanto, sólo en forma excepcional resulta viable la prosperidad del amparo para atacar tales



decisiones cuando con ellas se causa vulneración a los derechos fundamentales de los asociados.

Los criterios que se han establecido para identificar las causales de procedibilidad en estos eventos están cimentados en el reproche que merece toda actividad judicial arbitraria, caprichosa, infundada o rebelada contra las preceptivas legales que rigen el respectivo juicio, con detrimento de las garantías de las personas que han sometido la ventilación de sus conflictos a la jurisdicción.

2. En el caso objeto de estudio, a partir del examen de la decisión que declaró infundado el recurso de anulación interpuesto por la accionante contra el laudo arbitral proferido el 30 de agosto de 2012, su corrección de 18 de septiembre del mismo año, y de los argumentos en que se funda la inconformidad de las tutelantes, no se advierte la conculcación de su garantía constitucional.

En efecto, consideró la Corporación accionada, que el juzgador se pronunció sobre las pretensiones, que no dejó de resolver aspecto alguno del litigio, y en punto de la extinción del contrato de arrendamiento, estimó *“(...) cabe señalar que se trata de un nuevo medio de defensa que no fue debatido dentro del plenario, circunstancia que fue reconocido (sic) por el impugnante en el escrito de sustentación del recurso. No obstante, resulta pertinente indicar que al analizar la excepción genérica el fallador se dictaminó sobre ello, tal y como se observa a folios 353 a 358 del laudo, de tal suerte que no se puede tildarse (sic) de ‘incongruente’ por ese aspecto”*.



Por su parte, el Tribunal de Arbitramento consideró

*“1. Pasa el Tribunal a analizar el argumento expuesto por el apoderado de la Convocada en sus alegatos de conclusión, según el cual el Contrato Arrendamiento (sic) se extinguió el 13 de Enero de 2003 por confusión, figura regulada en el Art. 1724 del C.C.*

*2. En forma previa al análisis que corresponda, el Tribunal considera necesario resaltar que los hechos que sirven de fundamento al argumento que se estudia, se presentaron con anterioridad al inicio del presente trámite arbitral, por lo que resulta inexplicable que el tema no se hubiese planteado, bien como una excepción tendiente a enervar las pretensiones de la Demanda, o bien como una pretensión de la Demanda de Reconvención, y que se hubiesen esperado las Convocadas hasta el alegato de conclusión para proponerlo, como si se tratara de hechos sobrevinientes o cuyo conocimiento por parte de las convocadas solo se hubiese dado en virtud del proceso, lo cual no ocurrió. La conducta de las Demandadas de plantear el tema solamente en los alegatos de conclusión es criticable pues afecta el derecho de defensa de la parte contraria que no pudo exponer sus argumentos sobre la materia dada la presentación tardía del asunto.*

*3. No obstante lo anterior y teniendo en cuenta que de conformidad con el Art. 306 del C.P.C., cuando ‘el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción debe reconocerla oficiosamente en la sentencia’, procede el Tribunal al estudio del planteamiento fincado por las Convocadas en la figura de la confusión, como medio de extinción del Contrato de Arrendamiento.*

*(...)*

*De otro lado, la entrega de los inmuebles comporta dos conceptos diferentes: uno, la tradición del dominio que, como lo señala el*



*Art. 756 del C.C. se produce por la inscripción del título en la oficina de registro respectiva; y otro, correspondiente a la entrega material del inmueble que procede poniendo al adquirente en capacidad de disfrutar de la cosa enajenada.*

*(...)*

*9. El Tribunal trae a colación entonces, lo que se puso de presente en Capítulo anterior donde se expuso que, a través del capítulo VII del Acta modificatoria del Acuerdo Inicial, efectivamente se terminó el contrato de fiducia celebrado con Lloyds Trust S.A. (hoy Fiduanglo), y se convino en realizar la restitución o entrega física de los bienes raíces a las convocadas, habiendo precisado que ‘en la medida en que LOS FIDEICOMITENTES [es decir las Convocadas] ya detentan la tenencia material de los inmuebles mencionados a título de comodato precario, no es necesaria la entrega material de los mismos por parte de LA FIDUCIARIA’.*

*10. Como se indicó previamente, dicho Capítulo VII cumplió un doble cometido: transferir el derecho de dominio sobre los inmuebles que ciertamente culminó con el registro y restituir la tenencia sobre los mismos.*

*11. A partir de dicho momento pudieron las Convocadas utilizar los inmuebles en la forma que consideraran apropiado, pudiendo entre otras cosas, entregar la posesión o tenencia de los mismos a cualquier título, por lo que la entrega que hicieron al Fideicomiso, como resultado de su constitución en los términos del Capítulo IX del Acuerdo Final, correspondió a un legítimo ejercicio de lo anterior. Se desprendieron válidamente las Convocadas de la tenencia sobre los Inmuebles a favor del Fideicomiso, al igual que del dominio, por lo que, no existe duda alguna de que éste quedó en capacidad, a su turno de utilizarlos en la forma que*



*considerare apropiada, entre otras maneras, a través de su entrega a título de arrendamiento a las mismas Convocadas.*

*12. En el marco anterior, y al tenor de lo señalado en la Cláusula Sexta del citado Capítulo IX, se materializó el Contrato de Arrendamiento según texto que se suscribió en la misma fecha y que se consignó en el Anexo 1º del Acuerdo Final.*

*La tradición se perfeccionó, ciertamente, en Enero de 2003, tuvo el efecto de transferir la propiedad sobre los Inmuebles, pero no el de producir la entrega real y material sobre los mismos ya realizada previamente a las Convocadas y de la cual se habían despojado cuando los entregaron al Fideicomiso en los términos del Capítulo IX del Acuerdo Final.*

*15. Por consiguiente, habiendo el Fideicomiso recibido la tenencia de manos de las Convocadas también con anterioridad, podía aquel disponer con libertad. Dado que el efecto de una y otra acepción de la palabra entrega es diferente, es necesario concluir que la que se realizó mediante la inscripción del título adquisitivo no tuvo el efecto de restituir la tenencia sobre los Inmuebles, pues ésta para esa época ya había pasado de Lloyds Trust S.A. a las Convocadas, y de éstas al Fideicomiso y finalmente de éste una vez más a las Convocadas a título de arrendamiento, por lo que no puede predicarse la doble condición de acreedor y deudor, de arrendador y arrendatario simultáneamente, (...)*

Análisis que no puede calificarse de arbitrario o de irrazonable, pues corresponde a una legítima interpretación de la normatividad, y con independencia de que se comparta o no, la decisión no se avizora vulneradora del derecho fundamental





de las actoras, porque no se erige como una interpretación producto de la arbitrariedad del Tribunal de arbitramento.

Entonces las decisiones censuradas a través de la acción de tutela, no son contrarias al ordenamiento jurídico y, por consiguiente, no pueden quebrantar el derecho fundamental de quienes fungieron como demandadas en el trámite arbitral, más cuando se tiene claro que no se puede recurrir a la acción de tutela para imponer al sentenciador una determinada interpretación de la normatividad, a efectos de que su raciocinio coincida con el de las partes.

En efecto, si bien para el 13 de enero de 2003, a las arrendatarias se les transfirió el derecho de dominio sobre los inmuebles arrendados, tal acto obedeció a que en desarrollo del acuerdo concordatario, las deudoras (arrendatarias) se comprometieron a celebrar un contrato de fiducia, en virtud del cual en su calidad de fideicomitentes transmitían a un patrimonio autónomo los bienes que previamente les habían sido entregados en tenencia, motivo por el que en esa misma fecha, se inscribió la terminación del anterior negocio fiduciario con Lloyds Trust S.A., y acto seguido se registró el celebrado con Fiducolombia S.A..

En ese orden, el derecho real de propiedad que se consolidó en cabeza de las arrendatarias, no extinguió el contrato de arrendamiento, toda vez que como se advirtió la transferencia del dominio a favor de estas se hizo con el único



propósito de que los predios fueran transmitidos a favor del Fideicomiso Pagos Procampo, acto que en efecto se realizó el mismo día, con la inscripción del contrato fiduciario con Fiducolombia S.A., acuerdo que fue el resultado del proceso concordatario celebrado ante la Superintendencia de Sociedades.

**3.** Adicionalmente, cabe advertir que la calidad de propietario y la de arrendador son diferentes, pues pueden o no coexistir en una misma persona, circunstancia por la que no se afecta el contrato de arrendamiento celebrado el 4 de octubre de 2002, fecha en la que Fiducolombia S.A. no era propietaria de los predios que dio en arrendamiento a las convocadas al juicio, pues puede arrendarse cosa ajena.

**4.** Por otra parte, no advierte la Sala que el Tribunal de Arbitramento, haya omitido la valoración de las pruebas documentales, específicamente, de los folios de matrícula inmobiliaria, y que por ese sendero, hubiese desconocido que las convocadas al juicio, fueron propietarias de los inmuebles, cuestión diferente es que no le hayan otorgado el efecto jurídico pretendido por aquellas, esto es, el de extinguir por el modo de la confusión, el contrato de arrendamiento, tal como claramente se evidencia en los apartes del laudo que con anterioridad se transcribieron.

**5.** Ahora bien, con relación a la falta de competencia del Tribunal de arbitramento, como consecuencia



de la pérdida de vigencia de la cláusula compromisoria, debido a la extinción del contrato de arrendamiento, basta con indicar, que tal reproche ha debido ser alegado al interior del proceso arbitral, en la oportunidad correspondiente, omisión que no puede ser subsanada a través de esta vía constitucional, para que se dirima la controversia que debió ser suscitada ante el juez natural.

6. Reitérese que el instrumento de protección de los derechos fundamentales, no se puede emplear únicamente porque los intervinientes en el proceso disienten del criterio del juez natural, ni, como si se tratara de una instancia adicional, para que se revise nuevamente la problemática allí discutida, y que en ningún momento el amparo se puede entender como un mecanismo instituido para desplazar a los funcionarios a quienes la Constitución o la ley les han asignado la competencia para resolver las controversias judiciales, supuesto que llevaría a invadir su órbita de acción y a quebrantar la Carta Política.

7. Bastan los precedentes razonamientos para negar la tutela deprecada.

### **III. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en



nombre de la República y por autoridad de la ley, **NIEGA** la protección constitucional solicitada.

Comuníquese lo aquí resuelto a los interesados por el medio más expedito; y, en su oportunidad, remítase el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión, en caso de no ser impugnado este fallo.

**MARGARITA CABELLO BLANCO**

**RUTH MARINA DÍAZ RUEDA**

**FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ**

**ARIEL SALAZAR RAMÍREZ**

**ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ**

**JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ**